

1 חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, התשס"ז-2007

1. הגדרות

בחוק זה -

- "בנין להשכרה" - בנין, למעט חלק מבנין, שמתקיימים בו כל אלה:
- (1) הוא מבנה של קבע;
 - (2) התכנית החלה עליו מייעדת אותו למגורים;
 - (3) יש בו לפחות שש עשרה דירות בארבע קומות לפחות, שהשטח העיקרי הממוצע שלהן אינו עולה על 100 מ"ר;
 - (4) בנייתו הסתיימה אחרי יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006); לענין זה, יראו את המועד שבו התקבל אישור להספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, כמועד סיום הבניה;
 - (5) 70% לפחות מהדירות בו מושכרות למגורים, ובשאר הדירות לא נעשה שימוש שאינו השכרה כאמור;
- "דירה" - כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב-1992;
- "הכנסה" - כהגדרתה בפקודה, לרבות שבח כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין;
- "השכרה", לענין דירה בבנין להשכרה - השכרה על פי חוזה שכירות שלפיו דמי השכירות, לרבות חלק מהם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עתיים, לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שנה, למעט השכרה כמפורט להלן:
- (1) השכרה לקרוב;
 - (2) השכרה למשרד לקליטת העליה או למי מטעמו, לצורך אכלוסם של עולים;
 - (3) השכרה למשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמו, לצורך אכלוסם של זכאים על פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון;
- "זכויות", בבנין להשכרה - זכות בעלות, זכות חכירה לדורות, או זכות חוזית לקבל אחת מהזכויות האמורות; "זכות במקרקעין", "יום מכירה", "יום רכישה", "מכירה", "מס שבח", "מקרקעין" - כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין;
- "חברה", "מדד", "מנהל", "תושב ישראל" - כהגדרתם בפקודה;
- "חברה בעלת בנין להשכרה" - חברה שהיא בעלת מלוא הזכויות בבנין להשכרה, שמתקיימים בה כל אלה:
- (1) היא תושבת ישראל;
 - (2) היא אינה חברת בית כמשמעותה בסעיף 64 לפקודה, חברה משפחתית כמשמעותה בסעיף 64א לפקודה או חברה שקופה כהגדרתה בסעיף 64א1(א) לפקודה;
- "חוק התכנון והבניה" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- "חוק לעידוד השקעות הון" - חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;
- "חוק מיסוי מקרקעין" - חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963;
- "חלק השבח הריאלי מהמועד הקובע" - החלק מהשבח הריאלי שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמהמועד הקובע עד ליום המכירה לבין התקופה שמיום הרכישה עד ליום המכירה;
- "המועד הקובע" - המאוחר מבין אלה:

(1) יום י"א בטבת התשס"ז (1 בינואר 2007);

(2) יום רכישת הזכות במקרקעין;

(3) המועד שבו התקבל היתר בניה, לפי חוק התכנון והבניה, לבניית הבנין להשכרה, ולענין בנין שהיה לראשונה בנין להשכרה לאחר שחלפו למעלה משלוש שנים ממועד קבלת היתר כאמור - המועד שחל שלוש שנים לפני המועד שבו הבנין היה לראשונה בנין להשכרה;

"עסקה", "פנקסי המקרקעין", "רכוש משותף", "רשם" - כמשמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"פקודה" - פקודת מס הכנסה;

"קרוב" - כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה;

"שבח ריאלי" - כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין;

"שטח עיקרי" - שטח למטרה עיקרית, כמשמעותו לפי חוק התכנון והבניה;

"תכנית" - כהגדרתה בחוק התכנון והבניה;

"השר" - שר הבינוי והשיכון.

2. שלילת הקלה או הטבה נוספת

חברה בעלת בנין להשכרה רשאית לבחור לפי הוראות חוק זה בהטבות הקבועות בו, כולן או חלקן; בחרה כאמור, לא תוכל לחזור בה מבחירתה, ולא יחולו על כל הכנסה או הוצאה הנובעת מהבנין להשכרה הוראות פרק שני שבחלק ד' לפקודה, הוראות חלק ה'2 לפקודה והוראות פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון.

3. פחת

(א) שיעור הפחת שיותר בניכוי, לפי סעיף 21 לפקודה, לחברה בעלת בנין להשכרה, בעד בנין שהיה בשנת המס בנין להשכרה, יהיה 20%, ובלבד שהבנין יהיה בנין להשכרה, בידי אותה חברה, במשך תקופה כוללת של עשר שנים רצופות לפחות; החלה התקופה האמורה במהלך שנת המס, תהא החברה בעלת הבנין להשכרה זכאית באותה שנת מס לחלק יחסי מהפחת כאמור.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), רשאית חברה בעלת בנין להשכרה לבחור בשיעור פחת נמוך יותר מהשיעור הנקוב בסעיף קטן (א), בדוח שהיא מגישה לפי סעיף 131 לפקודה בשנה הראשונה שבה הבנין היה בנין להשכרה; בחרה החברה כאמור, לא תוכל לחזור בה מבחירתה.

(ג) הפסד שנוצר בשל פחת לפי סעיף זה, יראהו כהפסד לפי סעיף 28(א) או (ח) לפקודה, לפי בחירת החברה בעלת הבנין להשכרה.

(ד) הותר לחברה בעלת בנין להשכרה פחת לפי הוראות סעיף קטן (א) או (ב), והבנין לא היה בנין להשכרה, בידי אותה חברה, במשך עשר שנים רצופות לפחות, ייוסף להכנסתה של החברה בשנה הראשונה שבה חדל הבנין להיות בנין להשכרה (בסעיף קטן זה - שנת ההפרה), ההפרש שבין הפחת שנוכה לפי סעיף קטן (א) או (ב), לפי הענין, לבין הפחת שהיה ניתן לניכוי אילולא בחרה החברה בהטבה לפי סעיף זה, כשהוא מוכפל במדד שפורסם לאחרונה לפני תום שנת ההפרה ומחולק במדד שפורסם לאחרונה לפני תום השנה שבה נוכה הפחת, בתוספת ריבית בשיעור של 4% לשנה.

4. פטור ממס שבח

(א) במכירת זכות במקרקעין, במקרקעין שהם בנין להשכרה, תהא החברה בעלת הבנין להשכרה פטורה ממס השבח החל על חלק השבח הריאלי מהמועד הקובע, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) זכויותיה של החברה נמכרו במלואן;

(2) הבנין להשכרה נמכר בשלמותו;

(3) המכירה אינה לקרוב;

(4) הבנין היה בנין להשכרה, בידי החברה המוכרת, במשך עשר שנים רצופות לפחות;

(5) הרוכשת היא חברה שמתקיימים בה התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "חברה בעלת בנין להשכרה", והיא התחייבה שהבנין ימשיך ויהיה בנין להשכרה, בידיה, למשך תקופה נוספת (בסעיף זה - התקופה הנוספת), כך שהתקופה הכוללת שבה הבנין יהיה בנין להשכרה בידי החברה המוכרת ובידיה, תהא 25 שנים רצופות.

(ב) (1) ניתן פטור לפי הוראות סעיף קטן (א) לחברה המוכרת, והבנין לא היה בנין להשכרה בידי החברה הרוכשת במשך כל התקופה הנוספת, תהא החברה הרוכשת חייבת בתשלום המס שהיתה חייבת בו החברה המוכרת אילולא הופטרה ממנו לפי סעיף קטן (א), בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בשיעור של 4% מתום שנת המס שבה ניתן הפטור; ואולם בשל כל שנה שבה הבנין היה בנין להשכרה בידי החברה הרוכשת, יופחת המס בסכום המתקבל מהכפלתו בשיעור תקופת ההשכרה בפועל; לענין זה, "שיעור תקופת ההשכרה בפועל" - היחס שבין התקופה שבה הבנין היה בנין להשכרה, בידי החברה הרוכשת, לבין התקופה הנוספת, או שיעור של 10%, לפי הגבוה מביניהם.

(2) הודעה על חיוב במס לפי פסקה (1) יראוה כהודעת שומה כמשמעותה בסעיף 86 לחוק מיסוי מקרקעין,

ויחולו על החיוב הוראות הפרק השמיני לחוק האמור ופקודת המסים (גביה).

(ג) המנהל יתנה את מתן הפטור לפי הוראות סעיף קטן (א) במתן ערובות מאת החברה הרוכשת, לתשלום המס שהופטרה ממנו החברה המוכרת והפרשי הצמדה והריבית, כאמור בסעיף קטן (ב).

5. דרישת אישורים והודעות

המנהל רשאי להתנות את מתן ההטבות המפורטות בסעיפים 3 ו-4 בהמצאת אישור מאת רואה חשבון לכך שנתקיימו התנאים הקבועים בהם, וכן רשאי הוא לקבוע את אופן מתן ההודעה על בחירה בהטבות לפי הסעיפים האמורים, את המועדים למתן ההודעה כאמור ואת כללי הדיווח המהווים תנאי למתן ההטבות.

6. רישום הערה או מסירת הודעה כתנאי להטבות

(תיקון התשס"ט)

(א) היו זכויותיה של חברה בעלת בנין להשכרה, בבנין להשכרה, רשומות בפנקסי המקרקעין, יחולו הוראות אלה:

(1) החברה לא תהא זכאית להטבות לפי חוק זה אלא אם כן נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין, לבקשת החברה ובאישור השר או מי שהוא הסמיכו לכך, לגבי הבנין כולו או לגבי כל דירה בו, לפי הענין, בדבר היותו של הבנין, בנין להשכרה;

(2) נרשמה הערה כאמור בפסקה (1), לא תירשם בפנקסי המקרקעין עסקה בזכויות החברה בבנין להשכרה, אלא אם כן הומצא לרשם אישור לביצוע העסקה מאת השר או מי שהוא הסמיכו לכך.

(ב) לא היו זכויותיה של חברה בעלת בנין להשכרה, בבנין להשכרה, רשומות בפנקסי המקרקעין, והבנין בנוי על מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, יחולו הוראות אלה:

(1) החברה לא תהא זכאית להטבות לפי חוק זה אלא אם כן מסרה לרשות מקרקעי ישראל הודעה, באישור השר או מי שהוא הסמיכו לכך, בדבר היותו של הבנין, בנין להשכרה;

(2) נמסרה הודעה כאמור בפסקה (1), לא תאשר רשות מקרקעי ישראל את העברת זכויותיה של החברה בבנין להשכרה, כולן או חלקן, אלא אם כן הומצא לה אישור לביצוע ההעברה מאת השר או מי שהוא הסמיכו לכך, ולא יאשר את רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין אלא אם כן תירשם הערה כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) ביטול או שינוי של הערה כאמור בסעיף קטן (א) או של הודעה כאמור בסעיף קטן (ב), לא ייעשה אלא באישור השר או מי שהוא הסמיכו לכך.

7. חובת ניהול ואחזקה

בלי לגרוע מהוראות כל דין, חברה בעלת בנין להשכרה אחראית לניהולו ולאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף של הבנין להשכרה; אין להתנות על הוראת סעיף זה, אלא לטובת שוכר דירה בבנין להשכרה; לענין זה, "אחזקה תקינה" - שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן על ידי החברה בעלת בנין להשכרה או בהסכמתה.

8. ביצוע ותקנות

(תיקון התשפ"ג)

(א) השר ממונה על ביצוע הוראות חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו.

(ב) השר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי להתקין תקנות בדבר:

- (1) אזורים שבהם השטח העיקרי הממוצע של דירות בבנין להשכרה יעלה על 100 מ"ר ואת השטח העיקרי הממוצע בכל אזור שקבע;
- (2) הגבלות על דמי השכירות המרביים שחברה בעלת בנין להשכרה רשאית לגבות משוכר דירה, לרבות הגבלות על העלאת דמי השכירות, ויכול שהגבלות כאמור יחולו באזורים מסוימים שקבע;
- (3) הוראות בדבר שיעור הפיצויים המוסכמים שייקבעו בחוזה שכירות בין חברה בעלת בנין להשכרה לשוכר דירה, ושחברה כאמור תהא חייבת בהם בשל הפרת הוראות סעיף 7;
- (4) הוראות בדבר סיוע מאת המדינה בדמי שכירות שעל שוכר דירה בבנין להשכרה, הזכאי לסיוע כאמור על פי נוהלי משרד הבינוי והשיכון, לשלם לחברה בעלת בנין להשכרה, בתנאים, בדרך ובשיעורים שיקבע; תקנות לפי פסקה זו יותקנו גם בהסכמת שר האוצר.

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (א) -

- (1) שר האוצר ממונה על ביצוע הוראות סעיפים 2 עד 5 והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועם;
- (2) שר המשפטים רשאי להתקין תקנות לענין אגרות בשל רישום הערות בפנקסי המקרקעין לפי סעיף 6, שינוין וביטולן.

אהוד אולמרט

מאיר שטרית

ראש הממשלה

שר הבינוי והשיכון

דליה איציק

[1]. ס"ח 2092, התשס"ז (28.3.2007), עמ' 282. הצ"ח - ממשלה 281, התשס"ז, עמ' 240.
תיקונים: ס"ח 2209, התשס"ט (10.8.2009), עמ' 329. הצ"ח - ממשלה 436, התשס"ט, עמ' 348 ועמ' 514;
ס"ח 3016, התשפ"ג (9.2.2023), עמ' 22. הצ"ח - כנסת 945, התשפ"ג, עמ' 16.

//